

# 市场简报 住宅租赁

2018年11月



图片：上海协信莎玛长风服务式公寓，普陀

## 概述

三季度浦西服务式公寓市场新增两个项目入市；浦东新增供应相对较少，空置率进一步下降。

■ 三季度服务式公寓市场新增协信莎玛长风和协信莎玛虹桥两个项目，共计494套。原计划于三季度入市的上海盛捷古北服务式公寓现推迟到四季度开业。

■ 上海高端住宅租赁库存共计13,368套，其中服务式公寓共计7,160套，小业主公寓共计3,719套，别墅共计2,689套。

■ 全市服务式公寓空置率环比下降2.4个百分点至14.9%，全市空置单元共计约1,070套。

■ 全市平均租金指数环比下降3%，平均租金达到人民币每平方米每月200.5元。其中服务式公寓平均租金达到人民币每平方米每月244.9元（租金指数环比下跌0.6%），小业主公寓平均租金达到人民币每平方米每月181.2元（租金指数环比下跌6.1%），别墅平均租金达到人民币每平方米每月153.1元（租金指数环比下跌3.7%）。

“浦东服务式公寓市场在最近几个季度新增供应较少，随着现有项目对需求的消化，三季度浦东服务式公寓空置率有所下降。” 简可，第一太平戴维斯研究部

→ 高端住宅租赁市场新闻

个税改革

中国目前正在全国推行个税改革。对在中国工作的中外方人员而言，税率与征收标准的降低将惠及中低收入阶层，但高收入阶层可能面临更多的缴税负担。随着国内管理层的技能水平不断提升，企业对外籍管理人员的需求正在逐步降低。新个税政策削减外籍雇员福利的操作正印证了这一点。

对外籍人员而言，新政最大的改变在于税收居民的认定：原有政策认定外籍人员在华居住5年以上方可成为征税对象；而目前提案将逗留时间缩短至183天，征税范围也扩大至外籍人员的全球收入（包含其在中国境内及境外的合法收入）。

个税改革方案将在2019年1月正式实施，届时无论改革方案征收标准如何，都将对在华外籍人员产生深远影响。

市场概述

空置率

三季度，由于市场新增供应有限，浦东服务式公寓空置率大幅下降6.2个百分点至13.8%；浦西则由于两个新项目的入市，服务式公寓空置率小幅攀升0.6个百分点至15.7%

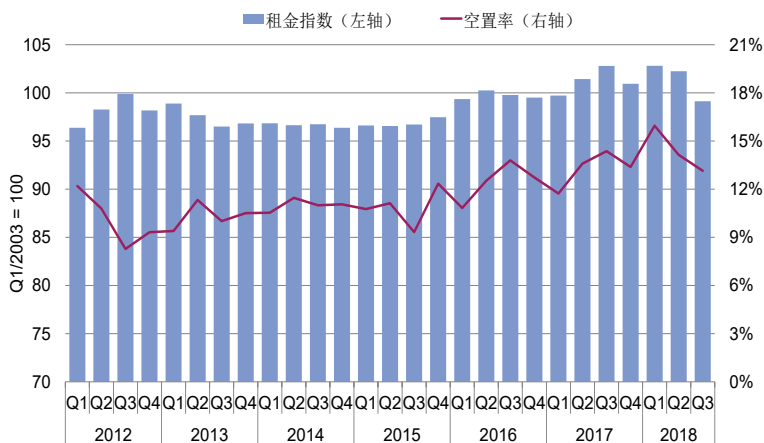
租金

全市租金指数环比下跌3%，但平均租金有所上涨，涨至人民币每平方米每月200.5元。区域来看，全市最高租金出现在静安区，平均租金达到人民币每平方米每月356.4元；最低租金出现在闵行区，平均租金达到人民币每平方米每月117.1元。

区域聚焦：徐汇区 2013年第三季度—2018年第三季度

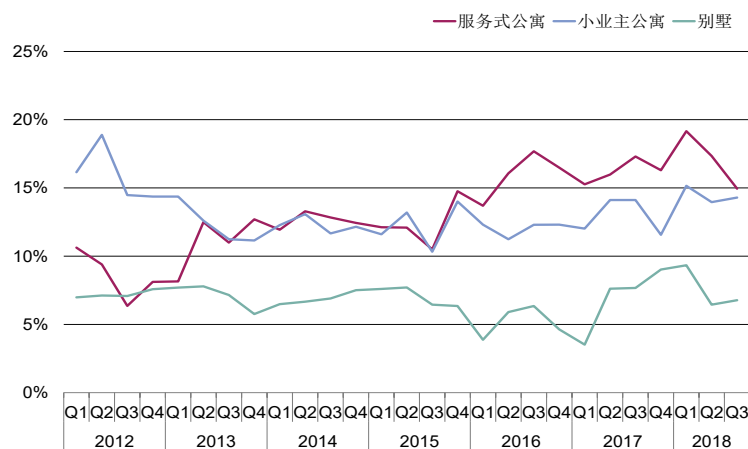
徐汇区作为上海中心城区之一，凭借历史文化与城市魅力的交融，吸引着来自海内外的高端人才，为服务式公

图1 整体租赁市场租金指数和空置率，2012年第一季度-2018年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

图2 住宅租赁市场空置率，2012年第一季度-2018年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表1 各区服务式公寓租金及空置率，2018年第三季度

区	平均租金 (人民币每平方米每月)	空置率 (%)
静安	356.4	16.5%
黄浦	243.3	24.2%
徐汇	223.3	9.7%
闵行	117.1	8.3%
浦东	233.9	13.8%
长宁	177.3	23.9%

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

寓奠定需求基础。虽然服务式公寓的平均租金（人民币每平方米每月223.3元）远不及北面的静安区（人民币每平方米每月356.4元），但区内仍有如尚臻徐汇服务式公寓、上海建业里嘉佩乐酒店等高端服务式公寓。未来，徐汇区优良的地理位置、便捷的服务设施以及深厚的文化底蕴将持续吸引海内外的租客。

目前市中心新兴的租赁住宅也积极布点徐汇。佰舍作为其中的代表，虽然不直接参与高端服务式公寓的竞争，但已在徐汇区通过改造老旧物业布点13个中高端共享公寓项目，包括前身为服装纺织厂的佰舍柿子湾。由此也可以看到政府对租赁住房的政策支持在向高端市场推进。目前佰舍一些房型的租金已经达到人民币每月3万元。这类新型共享公寓正以徐汇作为试验区，逐步渗透到高端租赁住宅市场。

### 市场供应

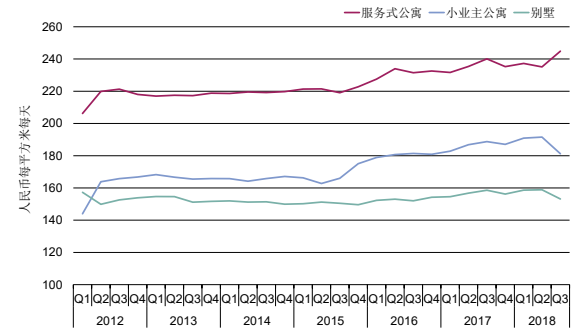
2018年第三季度，浦西迎来两个全新项目：莎玛长风服务式公寓（362

套）以及莎玛虹桥服务式公寓（132套），皆来自开发商协信地产。全市服务式公寓市场共计套数为7,160套，其中，浦西服务式公寓4,180套，浦东服务式公寓2,980套。浦东在本季度无服务式公寓入市（第二季度仅有上海金桥红枫万豪服务式公寓73套），空置率大幅下降。

### 市场展望

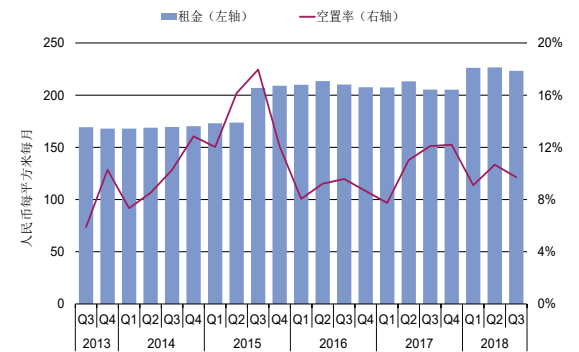
市场供应方面，原定于三季度开业的上海盛捷古北服务式公寓现推迟至四季度开业，并已于十月下旬启动了试营业。整体来看，近年来高端租赁住宅供应向服务式公寓倾斜，小业主公寓及别墅供应相对较少，这种趋势在未来几个季度将会持续。尤其在浦西，虹桥交通枢纽的不断发展刺激区域内供应加码，除盛捷古北（2018年第四季度开业）以外，盛捷虹桥（2019年开业）以及馨乐庭光新香溢（2020年开业）也将陆续入市。■

图3 住宅租赁市场租金，2012年第一季度-2018年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

图4 徐汇区租金及空置率，2013年第三季度-2018年第三季度



数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表2 服务式公寓、小业主公寓和别墅市场表现，2018年第三季度

	租金 (每平方米每月人民币)			空置率 (%)		
	2018年第三季度	环比 (%)	同比 (%)	2018年第三季度	环比(百分点)	同比(百分点)
服务式公寓	244.9	(0.6)	(2.3)	14.9	(2.4)	(2.4)
小业主公寓	181.2	(6.1)	(5.3)	14.4	0.3	0.2
别墅	153.1	(3.7)	(3.9)	6.8	0.3	(0.9)
整体	200.5	(3.0)	(3.6)	13.2	(1.0)	(1.2)

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表3 新增服务式公寓，2018年第三季度

项目名称	区	板块	入市时间	套数
上海协信莎玛长风服务式公寓	长宁	长风公园	2018年第三季度	362
上海协信莎玛虹桥服务式公寓	闵行	虹桥	2018年第三季度	132

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

表 4 服务式公寓未来供应，2018年下半年

项目名称	区	板块	入市时间	套数	运营商
上海盛捷古北服务式公寓	闵行	虹桥	2018年第四季度	285	雅诗阁
阳光城睿湾服务公寓	浦东	碧云	2018年第四季度	180	阳光城

数据来源：第一太平戴维斯市场研究部

## 项目聚焦

### 上海协信莎玛长风服务式公寓

普陀位于上海市中心以西，在过去几年经历了高速发展。受虹桥交通枢纽的外溢效应，区域中的大渡河路、上海跨国采购会展中心以及华东师范大学围合的长风商务区逐渐成型。蓬勃的发展势头吸引协信地产在此开发了普陀区第一个外资运营的服务式公寓项目：上海协信莎玛长风服务式公寓。项目毗邻长风公园及成龙电影博物馆，面向国内外高端人士。未来，普陀区将迎来诸如上海馨乐庭普陀服务公寓（2019年开业）以及上海馨乐庭光新香溢服务公寓（2020年开业）。

区位	建国西路268号, 徐汇	
业主	嘉华国际集团	
运营商	尚臻酒店管理	
租赁套数	30套	
户型/面积	单间 (50平米) 1居室 (70平米) 2居室 (90平米)	
租金	人民币每平方米每月13,000 - 23,000元	

数据来源：尚臻徐汇服务式公寓

#### 定义：

除特别说明外，本报告租金通常指项目中区楼层、面积约150平方米的两卧室套间（最常见户型之一）一年租赁期的租金。

## Please contact us for further information

### Research



**James Macdonald**  
Senior Director  
China  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@savills.com.cn

### Residential Leasing



**Liza Wu**  
Director  
Shanghai  
+8621 6391 6688  
liza.wu@savills.com.cn

### Residence



**Ingrid Kamphuis**  
Director  
China  
+8621 6391 6688  
Ingrid.kamphuis@savills.com.cn

#### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.